RESEARCH HIGHLIGHT

October 2005

Socio-economic Series 05-034

AN EXPLORATION OF HOUSING OPTIONS FOR ABORIGINAL PEOPLE IN EDMONTON, ALBERTA AND WINNIPEG, MANITOBA

INTRODUCTION

This study examined the housing situation and issues of Aboriginal people in Edmonton, Alberta and Winnipeg, Manitoba, and homeownership programs that target Aboriginal participants.

RESEARCH METHODOLOGY

The research summarized relevant literature and examined available statistical data. Twenty key informant interviews were conducted with representatives of organizations that provide housing and other related services to Aboriginal people in Edmonton and Winnipeg. Those who participated in the interviews were individuals who had experience working directly with, and providing a variety of services to, Aboriginal people in one of the cities of interest, and/or were professionals with in-depth knowledge and expertise on urban Aboriginal housing issues. Twelve interviews were conducted in Edmonton, while the remaining eight were conducted in Winnipeg.

Following completion of the interviews, a household survey was conducted with 60 Aboriginal households in Edmonton and 62 in Winnipeg. All survey respondents were over 18 years of age, of self-reported Aboriginal ancestry and resided in the city at the time of the survey.

In Edmonton, 32 surveys were completed in-person and 28 by telephone. Those who were telephoned were identified via random dialing[1] and snowball sampling[2]; the snowball sample was developed from a list of homeowners provided by a local contact who conducted homeownership workshops, and a list of members of the Canadian Native Friendship Centre. The in-person interviews were conducted through public approach[3] and group questionnaire administration[4].

In Winnipeg, the surveys were all conducted in-person. The respondents were identified first by accessing a list of households provided by the Aiyawin Housing Corporation and the Winnipeg Native Friendship Centre. A snow ball sample technique was applied to develop further referrals and contact names.

The review of the literature and key informant interviews were utilized to identify "Homeownership Initiatives" that could be potential case studies. The research encountered difficulty in identifying Homeownership Initiatives that were oriented specifically towards Aboriginal households in Edmonton and Winnipeg, so the selection criteria was broadened to include homeownership initiatives for all low-to moderate-income households in Edmonton and Winnipeg. The list of potential case studies included a mixture of education programs, rent-to-own home ownership programs, and subsidized housing agencies for Aboriginal renters.

1 Random dialing involves accessing phone numbers from a telephone directory. If a respondent on the telephone self-identified as Aboriginal and was over the age of 18, he/she was asked to complete the survey. This technique is useful in obtaining data from a random assortment of households with telephones, but does exclude those who do not have a telephone.

2 Snowball sampling consists of identifying a few initial respondents, then utilizing the social networks of those respondents to identify further respondents. Snowball sampling has both advantages and disadvantages in that it tends to produce samples that are not truly random and may share characteristics. The advantage of snowball sampling is that it can offer researchers access to difficult to reach populations.

3 Public approach refers to the practice of approaching people in public places. For this survey, two events were used to access respondents: an outdoor summer festival held in downtown Edmonton, and a Pow Wow.

4 Group questionnaire administration was conducted by advertising for respondents in the local newspaper. If the respondent qualified, he/she was invited to attend a group session where the survey was explained and then conducted. Researchers were in attendance to answer questions and assist respondents in completing the survey.

Canada

CMHC SCHL
HOME TO CANADIANS

Final selection of case studies was based on the willingness of the agency to participate and the relevance of the initiative to the research. Seven case studies were completed: three in Edmonton and four in Winnipeg. In Edmonton these included: the HOME Program, the Central Edmonton Community Land Trust and the Aboriginal Homeownership Workshops. In Winnipeg these included: the Spence Neighbourhood Association, the North End Housing Project, the Winnipeg Housing Rehabilitation Corporation and Payuk Inter-Tribal Housing Cooperative.

FINDINGS

A. Housing Needs and Issues of Aboriginal People in Edmonton and Winnipeg

The research identified a number of prevalent issues that urban Aboriginal people face when accessing housing.

1. The Aboriginal communities in Edmonton and Winnipeg are younger, have lower incomes, experience higher poverty rates, and have less education than the general municipal populations.

The largest concentrations of urban Aboriginal people in Canada live in Edmonton and Winnipeg. More than half of the Aboriginal households in Edmonton and Winnipeg have incomes below Statistics Canada's low-income cut off points (LICO), and more Aboriginal households in these cities live in poverty compared to the national average. As well, the average annual individual income for Aboriginal people in Edmonton and Winnipeg is noticeably less than the average income for non-Aboriginal individuals. The largest age grouping of Aboriginal people in both cities is the 0 to14 year old age group, followed by the 24 to 44 year old range.

Many lack educational credentials such as a high school diploma, have few occupationally focused skills, and do not have a strong employment history. These factors make it difficult for many Aboriginal workers to secure sustainable, meaningful employment. As a result, many accept low paying employment or rely on provincial income support. In both Edmonton and Winnipeg, key informants and household survey respondents reported that the income gained from either of these sources is felt to be insufficient to meet basic needs, increasing the demand for subsidized housing units.

Household survey respondents indicated that the insecure, low paying employment held by many Aboriginal people creates barriers to housing. Most key informants in Edmonton noted that the minimum wage in Alberta ($5.90 per hour) and the low wages paid to unskilled and semi-skilled workers in Alberta are insufficient to allow an individual to earn enough to pay market rental rates for acceptable housing. Some of the key informants in Winnipeg made similar comments regarding the Manitoba minimum wage ($7.00 per hour) and poverty in relation to housing.

Informants identified a need to increase education and training opportunities for Aboriginal communities in both rural and urban areas in order to allow Aboriginal workers to develop the skills required to gain meaningful employment and earn a stable income.

2. There Are Insufficient Housing Options in Edmonton and Winnipeg for Aboriginal Families with Fixed and Low Incomes.

There are long waiting lists for subsidized housing units with Aboriginal housing organizations, as well as municipal housing corporations. While there are ample rental properties available in both Edmonton and Winnipeg, market rents for apartments and single family homes tend to be beyond the reach of most low income individuals and families. The lack of subsidized housing and affordable rental properties has put many low income families and individuals at greater risk for homelessness.

The Edmonton Capital Region Housing Corporation has 4,500 occupied single family units and a waiting list of approximately 1,800 families. Amisk Housing Corporation has 96 fully occupied houses and duplexes, with a waiting list of 1,600 families, while the Métis Urban Housing Corporation has 416 occupied units and a waiting list of 621 families. According to representatives of subsidized housing agencies, the average wait for a subsidized housing unit is approximately three years.

A lack of affordable rental housing was also clearly articulated as an issue by household survey respondents. In Edmonton, 67 per cent of the household survey respondents reported that there is not enough affordable housing available in the private rental market, while 58 per cent in Winnipeg noted this as a substantial issue. Likewise, 42 per cent in Edmonton and 45 per cent in Winnipeg stated that there is not enough subsidized housing available. The majority of respondents in Edmonton and Winnipeg also noted that the average costs of rent or mortgage payments were too high for them to sustain.

3. There Are Insufficient Housing Units to Accommodate Large Families, Resulting in Overcrowding.

In both Edmonton and Winnipeg, the majority of rental apartments have less than two bedrooms. There are relatively few subsidized housing units and market rental apartments with three or more bedrooms. Vacancy rates for units with three or more bedrooms are lower than vacancy rates for smaller units. Many Aboriginal people have large nuclear families, and live with extended family and friends. There is a high demand for larger rental units with three or more bedrooms and this exceeds the supply, leading to overcrowding.

Subsidized housing agencies have guidelines that limit the number of people per unit according to the National Occupancy Standards. According to key informants in both Edmonton and Winnipeg, many families are refused subsidized housing units because their family size/composition exceeds the number of bedrooms available in the units. As well, some families have been evicted from subsidized housing units because of extra, unapproved family members and friends moving in and creating overcrowded conditions.

4. Discrimination Affects Aboriginal People when Accessing Housing, Regardless of Housing Need or Income Level.

The literature reviewed, key informants and household survey respondents all reported that discrimination affects the housing options available to Aboriginal households. The types of discrimination included income and employment based discrimination and discrimination based on race, age, gender, family size, and cultural practices (see Figure 1).

According to key informants, Aboriginal households felt discriminated against in the housing market by banks and other financial institutions such as mortgage brokers, insurance companies and realtors; however, the review of the literature found that there is little empirical research investigating alleged discrimination by these agents and institutions.

Many household survey respondents noted that various types of discrimination created barriers to accessing housing. In Edmonton, subsidized housing renters more frequently reported experiencing discrimination from landlords, financial institutions and neighborhood residents than did market renters and homeowners. In Winnipeg, more homeowners than tenants noted discrimination as a barrier to accessing housing.

Some of the Aboriginal housing agencies in Edmonton that provide rent-geared-to-income housing noted that they encountered local community resistance when attempting to purchase property. Community members insisted that the agency hold a community information meeting, construct fences around the property, or closely monitor the tenants.

5. Many Aboriginal People Lack an Established Relationship with a Financial Institution and Credible References for Landlords.

According to key informant interviews and household survey respondents, some Aboriginal people do not maintain bank accounts because of real or perceived incidents of discrimination. It was also noted that many Aboriginal people have difficulty securing rental housing because they do not have current, credible references. This is especially true for individuals and families who have recently moved from a rural First Nations community into the city and do not have an established history of banking or renting.

6. The Most Vulnerable Populations Live in Unstable Housing Conditions.

Marginalized sub-populations within the Aboriginal community tend to be at the greatest risk for homelessness. Those individuals affected by chronic unemployment or under-employment, substance abuse problems, chronic health issues and family instability face difficulties securing and maintaining suitable housing.

According to key informants there is an unmet demand for supportive housing options. There are growing numbers of Aboriginal families and individuals who require services that combine safe, appropriate housing along with employment skills training, counseling, family support, and health care services. As well, special needs populations, such as children from families in conflict with the law, require housing options that are not currently available.

Type of Discrimination	Result: Barrier to Rental Faced By
• Income discrimination	• recipients of provincial income support, band funding or employment insurance • persons who do not have a bank account
• Employment discrimination	• unemployed or underemployed persons
• Family discrimination	• people with, or even assumed to have, many children or large extended families
• Racial discrimination	• persons that appear to be of Aboriginal descent
• Gender discrimination	• single mothers
• Age discrimination	• young adults
• Cultural discrimination	• Aboriginal families because of an assumption that Aboriginal people do not have adequate urban life skills to maintain the property and be good tenants

Figure 1 Types of discrimination reported by household survey respondents

7. The Combination of Issues Faced by Aboriginal Households Leaves this Community Vulnerable to Cycles of Homelessness.

In both Edmonton and Winnipeg, homeless counts and estimates indicate that many homeless people are Aboriginal. Multiple data sources consulted for this research indicate that the combination of issues faced by Aboriginal people related to housing work together to put Aboriginal individuals and families at risk for cycles of homelessness.

As the urban Aboriginal population grows, the need for affordable housing is expected to increase. Unless the education and employment challenges within the Aboriginal community are addressed, most Aboriginal households will face difficulties paying market rent.

8. Characteristics of Housing and Neighbourhoods Occupied by Aboriginal Households.

The research found a high demand for affordable housing in neighbourhoods with high proportions of Aboriginal households. These neighbourhoods possess the following characteristics:

- Old, well established neighbourhoods with aging, poorly maintained housing stock (in Winnipeg the housing stock in the older neighbourhoods tends to be very old and dilapidated);
- Primarily private market or subsidized rental units with basic appliances only;
- Inner city areas with good access to public transportation;
- Generally unsafe, with high incidences of crime (in Winnipeg, respondents noted high incidences of gang related activities and "party houses" where tenants use and sell illegal narcotics);
- Residents who come from a variety of ethnic and cultural backgrounds, with high proportions of Aboriginal and immigrant households (more household survey respondents in Edmonton than in Winnipeg reported living in mixed ethnic and cultural areas); and
- High proportions of low-and moderate-income households.

Generally, compared to subsidized housing and market renters, more homeowners reported:

- living in a very safe neighborhood and feeling very secure in their neighborhood;
- living in homes of 1,000 square feet or more of living space;
- having appliances, electrical and plumbing systems in excellent working order; and
- being very satisfied with their housing conditions.

However, in both Edmonton and Winnipeg, subsidized housing renters reported living in newer housing (40 or fewer years old) than that occupied by homeowners and unsubsidized tenants.

9. Aboriginal Views and Perceptions Concerning Homeownership.

According to Statistics Canada, approximately 65 per cent of the Aboriginal households in Winnipeg and 71 per cent of the Aboriginal households in Edmonton rent their accommodations.[5] Families and individuals rent because they cannot afford to buy a home, due to a lack of finances related to a lack of education and occupationally focused skills, low paying and insecure job opportunities, and other barriers to securing sustainable, meaningful employment.

Key informants reported that there are growing numbers of professional Aboriginal people with stable employment who have the financial means to purchase a home. Reasons stated as to why many of these households are not purchasing homes include insufficiencies of:

- savings for a down payment;
- awareness concerning homeownership;
- information concerning the process of buying a home; and
- interest in owning a home.

Aboriginal households appear to prefer to rent because it affords greater mobility and easier return to a First Nations community. As well, systems of private property ownership are not common in First Nations communities so individuals who have recently moved to the city may not be familiar with or interested in homeownership or in homeownership as a means to build equity.

The majority of household survey respondents and key informants felt that homeownership would be beneficial and desirable for urban Aboriginal households and identified a number of approaches aimed at facilitating homeownership among qualified Aboriginal households. These included down payment assistance, homeownership education, support in developing financial management skills and support throughout the home buying process. In order to be effective, strategies and programs should reflect Aboriginal housing preferences, values and traditions.

For Aboriginal households that are not yet qualified for homeownership, respondents identified a need for related programs and services to address barriers of employment, education and health related issues. Programs and services should be integrated and address various levels of barriers and needs related to housing, either in steps or simultaneously.

[5] Key Informant Interviews estimated these percentages to be much higher.

B. Homeownership Projects in Edmonton and Winnipeg

In Edmonton there are Aboriginal Homeownership Education Workshops that specifically target Aboriginal participants. A homeownership education program oriented towards low-to moderate-income households works together with the workshop program to provide information and support services to Aboriginal people interested in buying a home.

In Winnipeg, a number of neighbourhood revitalization initiatives include affordable housing programs. Homeownership services include rent-to-own programs, down payment assistance, and homeownership education. With the assistance of these programs, a number of Aboriginal households have become homeowners.

A number of best practices and lessons were identified by representatives of the homeownership programs. These included:

- Initiatives aimed at Aboriginal communities should be conceived, planned, and implemented by Aboriginal-led organizations;
- Guidance, education, and support for homeownership are beneficial for low-to moderate-income households;
- Successful housing models should be holistic and integrate housing needs in rural and First Nations communities with urban housing needs; and
- Housing programs should facilitate independence, confidence, and self-reliance.

The HOME Program (Edmonton)

The HOME Program in Edmonton is a self-sustaining initiative that is low cost to implement and relies on community involvement and support. Participants are not expected to pay program fees or contribute to other costs.

Some program participants became homeowners while others reported that having increased their knowledge concerning home ownership they now felt more confident in their ability to eventually purchase a home. The HOME Program has found that people are less of a financial risk when educated and supported.

The Central Edmonton Community Land Trust (CECLT) (Edmonton)

The non-profit Central Edmonton Community Land Trust (CECLT), incorporated in 1998, is based upon affordable, community housing models developed and operating in the United States.

Initially, CECLT purchased 17 properties in the inner city which were in substandard condition and required renovations before they could be occupied. Funding was provided by the City of Edmonton Low Income Capital Assistance Program, CMHC's Residential Rehabilitation Assistance Program, and a short term loan from the Inner City Housing Society. The first tenants on the rent to own program occupied the units in 2000, and none have yet transitioned to home ownership.

The Aboriginal Homeownership Workshops (Edmonton)

Development of the Aboriginal Homeownership Workshop was spearheaded by a local, Aboriginal woman. The first workshop was delivered in Edmonton in September 2003 at the Canadian Native Friendship Centre and other workshops have been held at the Northern Alberta Institute of Technology and the Bent Arrow Traditional Healing Society.

The workshops aim to provide education on the home buying and maintenance processes to Aboriginal people in the Edmonton area. Approximately 141 participants have attended and 16 individuals purchased homes. In informal follow up evaluations, all homeowners stated that they would not have bought homes if they had not taken the workshops. Others who have not yet purchased indicated they are better informed and will be looking to home ownership within the next year or two.

The program facilitator reports that the information delivered in the workshop provides participants with increased confidence to succeed as homeowners. Recognition of the program is growing and the facilitator has been invited to provide the workshop throughout the province as well as in other provinces.

Spence Neighborhood Association (SNA) (Winnipeg)

Spence Neighborhood Association's (SNA) primary objective is to activate and engage the people of Spence in building and rebuilding their neighborhood in the areas of health, safety, employment, housing, and neighborhood image. The original target audience of the program was community members in general, and the rationale was the large number of boarded-up houses creating a safety issue and aesthetic challenges to the community. Over time, the mandate changed to focus on assisting individuals with low-to moderate-incomes in need of housing.

The SNA's initial activities included the purchase and renovation of 12 low value properties in need of renovations and up-keep. These properties were then allocated to individuals and families who qualified for a rent-to-own program. The SNA has experienced challenges in maintaining their funding source to purchase and renovate such houses, given increasingly strict eligibility criteria and funding regulations for rent-to-own housing programs. In the last two years, SNA has modified its service delivery and now focuses on building new homes rather than purchasing and renovating old properties.

Within the last two years, SNA built six new houses and intends to build another eight over the next year. Of the original 12 rent-to-own properties, all units have been occupied for the last two to three years and the residents have kept their payments up to date.

The primary benefit for participants of SNA's programs is eventual home ownership. As well, a program representative identified some unanticipated benefits, including an overall improvement in the aesthetic appeal of the neighborhood, which in turn improved the standard of living and brought new people into the community. Unanticipated negative effects were identified as an increase in the value of house prices in the neighborhood causing an increase in costs associated with construction and renovations.

The North End Housing Project (NEHP) (Winnipeg)

The North End Housing Project (NEHP) originally focused on renovating old, sub-standard houses in a community in the north end of Winnipeg. Initiated in 1998 by the Community Education Development Authority (CEDA), the NEHP began with the purchase of seven properties and focused on two of the lowest income neighborhoods with sub-standard housing conditions in Winnipeg: William Whyte and Lord Selkirk Park.

The NEHP purchases derelict houses and constructs new houses in the community for either sale or rent-to-own acquisition. The construction work is undertaken by an employment creation project of the NEHP, which provides learning experiences to residents of the neighborhood who have been released from prison and are interested in the work experience. In addition, the used materials from the renovated properties are sold at a construction recycling business operated by the same community group to help generate funding for the project.

Upon completion, the renovated or newly constructed houses are made available to community residents with a household income below the Statistics Canada LICO. While a positive credit rating enhances one's program eligibility, it is not mandatory, provided that the applicant can demonstrate the ability to make payments on the house they wish to buy and have a basic commitment to enhancing the neighborhood.

Participants are also required to contribute sweat equity to the program in the form of volunteer work of approximately 15 hours per year which could be spent on board committees or other neighborhood-focused initiatives.

Potential clients are reached through distribution of brochures and posters in the relevant neighborhoods, as well as word-of-mouth.

Visible positive changes in the community, as a result of the NEHP's activities, have led to the growing involvement of community members in the health of their neighborhood. For example, a crime prevention program was originally initiated by the NEHP involving 10 ex-offenders acting to avert crime in the neighborhood. These individuals were involved with the safety of the community and were paid employees of the program. While the effects of this crime prevention strategy have not been formally measured, there has been no recidivism by the ex-offenders in the three years since implementation.

The Winnipeg Housing Rehabilitation Corporation (WHRC)

The Winnipeg Housing Rehabilitation Corporation (WHRC) is a municipal, non-profit housing corporation established by Council in 1977. Its mandate is to acquire and renovate older buildings to provide quality affordable housing on a sale, rental and/or lease-to-purchase basis to persons of low-or modest-income, primarily in Winnipeg's inner city.

WHRC has helped make over 500 housing units available through subsidizing rental payments, creating rent-to-own relationships with tenants, and renovating houses for sale. WHRC's largest initiative is rent-geared-to-income rental units.

WHRC has taken several measures to assist their clients with the responsibilities of home ownership. Guidance is provided through educational workshops which outline common issues to consider when purchasing or maintaining a house and personalized one-on-one counseling. These initiatives have helped clients gain important knowledge concerning the process of purchasing and maintaining a house.

WHRC is in the process of designing a multi-lingual video to educate potential tenants and homeowners. It is intended to inform tenants of their rights and responsibilities and to describe common issues facing potential home owners. The video is planned to supplement the educational workshops and one-on-one assistance currently offered.

These WHRC initiatives have improved a number of derelict properties and revitalized the appearance of the neighbourhood. The level of safety is thought to have improved, and other home owners have upgraded the appearance of their houses. One of the major benefits cited was the creation of units with more living space to accommodate large families.

The Payuk Inter-Tribal Co-Op (Winnipeg)

Payuk Inter-Tribal Co-Op provides a safe home environment and community atmosphere for Aboriginal residents of Winnipeg, especially women and their children. The building operated by Payuk consists of 42 units that offer subsidized housing to screened and approved co-op members. Through prohibiting alcohol and drugs in the building, many single parents have had an environment conducive to their values that also provides quality affordable housing.

According to the property manager, the goals and objectives of Payuk are being met. There are regular board meetings that address any current issues, the finances are in good shape, and the long waiting list of applicants are thought to be indications of success. The longevity of the co-op (approximately 15 years) was also noted as a positive sign of the impact of Payuk.

CONCLUSIONS

Overall, the key themes identified that pertain to housing needs now and in the future include:

- The urban Aboriginal population is younger and growing more quickly than the general Canadian population;
- There is a growing middle class of urban Aboriginal people who could become homeowners given appropriate information and support;
- Facilitating homeownership for low-to moderate-income households requires a multi-faceted approach that includes education, counseling and support as well as financial assistance;
- Programs to address housing issues for urban Aboriginal people need to consider conditions and realities in rural First Nations' communities because the issues are interrelated, and many people move back and forth between urban centers and First Nations' communities;
- Urban and rural Aboriginal communities need opportunities for education and employment in order to create stability in their families and communities, thereby creating favourable conditions for homeownership.

Related Publications (Free)

Homebuying Step by Step (Product Number 60946)

Guide to Co-operative Housing (World Wide Web access http://www.cmhc.ca/en/bureho/buho/gucoho/index.cfm)

Your Guide to Renting a Home (World Wide Web access http://www.cmhc.ca/en/bureho/reho/index.cfm)

2001 Census Housing Series Issue 6: Aboriginal Households (Product Number 63695)

Related Publications (Priced)

Home Care. A Guide to Repair and Maintenance (Product Number 61019)

Homeowner's Manual (Product Number 61841)

CMHC Project Manager: Marcelle Marie Gareau

Research Report: An Exploration of Housing Options for Aboriginal People in Edmonton, Alberta and Winnipeg, Manitoba.

Research Consultants: R.A. Malatest & Associates Ltd, Edmonton, Alberta. Principal Investigator: Lesley Just.

Housing Research at CMHC

Under Part IX of the *National Housing Act*, the Government of Canada provides funds to CMHC to conduct research into the social, economic and technical aspects of housing and related fields, and to undertake the publishing and distribution of the results of this research.

This fact sheet is one of a series intended to inform you of the nature and scope of CMHC's research.

To find more *Research Highlights* plus a wide variety of information products, visit our website at

www.cmhc.ca

or contact:

Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1A 0P7

Phone: 1 800 668-2642
Fax: 1 800 245-9274

©2005, Canada Mortgage and Housing Corporation
Printed in Canada
Produced by CMHC 29-09-05

OUR WEB SITE ADDRESS: www.cmhc.ca

Although this information product reflects housing experts' current knowledge, it is provided for general information purposes only. Any reliance or action taken based on the information, materials and techniques described are the responsibility of the user. Readers are advised to consult appropriate professional resources to determine what is safe and suitable in their particular case. Canada Mortgage and Housing Corporation assumes no responsibility for any consequence arising from use of the information, materials and techniques described.

64900

LE POINT EN RECHERCHE

Octobre 2005

Série socio-économique 05-034

OPTIONS DE LOGEMENT POUR LES AUTOCHTONES À EDMONTON (ALBERTA) ET À WINNIPEG (MANITOBA)

INTRODUCTION

Cette étude a servi à examiner les questions et la situation en matière de logement des Autochtones vivant à Edmonton, en Alberta et à Winnipeg, au Manitoba, ainsi que les programmes d'accession à la propriété ciblant les participants autochtones.

MÉTHODE

Les chercheurs ont résumé la documentation pertinente et ont examiné les données statistiques disponibles. Ils se sont entretenus avec vingt spécialistes représentant des organisations qui fournissent des logements et d'autres services connexes aux Autochtones à Edmonton et à Winnipeg. Les personnes qui ont participé aux entretiens étaient des individus ayant de l'expérience du travail direct avec les Autochtones et de la prestation de divers services à cette population dans une des villes à l'étude et(ou) des professionnels ayant des connaissances approfondies et des compétences relatives aux questions de logement des Autochtones vivant en milieu urbain. Douze entrevues ont eu lieu à Edmonton, alors que les huit autres se sont déroulées à Winnipeg.

Après les entrevues, les chercheurs ont fait un sondage auprès de 60 ménages autochtones à Edmonton et de 62 autres à Winnipeg. Tous les répondants avaient plus de 18 ans, s'étaient eux mêmes déclarés d'ascendance autochtone et vivaient dans la ville au moment du sondage.

À Edmonton, 32 ménages ont été interrogés en personne et 28, par téléphone. Les chercheurs ont utilisé les techniques du sondage téléphonique par échantillon aléatoire[1] et du sondage en boule de neige[2] pour trouver les personnes qu'ils ont interrogées par téléphone. Dans le deuxième cas, l'échantillon a été établi à partir d'une liste de propriétaires occupants fournie par une personne ressource locale qui avait donné des ateliers sur l'accession à la propriété, et d'une liste de membres du Canadian Native Friendship Centre. Les chercheurs ont eu recours à l'approche publique[3] et à l'administration du questionnaire en groupe[4] pour les entrevues en personne.

À Winnipeg, tous les entretiens se sont déroulés en personne. On a d'abord repéré les répondants en accédant à une liste de ménages fournie par l'Aiyawin Housing Corporation et le Winnipeg Native Friendship Centre. On a utilisé le sondage en boule de neige pour obtenir les noms d'autres répondants et personnes ressources.

1 Le sondage téléphonique par échantillon aléatoire consiste à composer des numéros de téléphone tirés d'un annuaire téléphonique. Si un répondant au téléphone se déclarait d'ascendance autochtone et avait plus de 18 ans, on lui demandait de répondre au questionnaire. Cette technique est utile pour obtenir des données d'un assortiment aléatoire de ménages abonnés au téléphone, mais présente l'inconvénient d'exclure les personnes qui n'ont pas le téléphone.

2 Le sondage en boule de neige consiste à identifier quelques répondants initiaux, puis à utiliser les réseaux sociaux de ces répondants pour trouver d'autres répondants. Le sondage en boule de neige présente à la fois des avantages et des inconvénients, du fait qu'il a tendance à produire des échantillons qui ne sont pas réellement aléatoires et dont les membres peuvent partager certaines caractéristiques. L'avantage du sondage en boule de neige, c'est qu'il peut offrir aux chercheurs un accès à des populations difficiles à atteindre.

3 L'approche publique fait allusion à la pratique qui consiste à aborder des gens dans les lieux publics. Pour cette enquête, les chercheurs ont utilisé deux événements pour aborder des répondants : un festival d'été extérieur qui a eu lieu dans le centre ville d'Edmonton, et un pow wow.

4 L'administration du questionnaire en groupe s'est faite en mettant une annonce dans le journal local afin de demander des répondants. Si le répondant était admissible, on l'invitait à assister à une séance de groupe où le questionnaire était expliqué, puis administré. Les chercheurs étaient présents pour répondre aux questions et aider les répondants à remplir le questionnaire.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

L'examen de la documentation et les entretiens avec les spécialistes ont été utilisés pour cerner les « initiatives visant l'accession à la propriété » qui pourraient être utilisées pour des études de cas. Les chercheurs ont eu de la difficulté à trouver des initiatives de ce genre destinées spécifiquement aux ménages autochtones à Edmonton et à Winnipeg, alors ils ont élargi les critères de sélection pour inclure les initiatives visant tous les ménages à revenu faible ou modéré à Edmonton et à Winnipeg. La liste des études de cas possibles comprenait divers programmes d'éducation, programmes de location avec option d'achat et organismes offrant des logements subventionnés pour locataires autochtones.

La sélection finale des études de cas s'est fondée sur la volonté de l'organisme de participer et sur la pertinence de l'initiative pour la recherche. Les chercheurs ont fait sept études de cas : trois à Edmonton et quatre à Winnipeg. À Edmonton, ces études portaient sur : le programme HOME, le Central Edmonton Community Land Trust et les Aboriginal Homeownership Workshops. À Winnipeg, les initiatives comprenaient : la Spence Neighbourhood Association, le North End Housing Project, la Winnipeg Housing Rehabilitation Corporation et la Payuk Inter-Tribal Housing Cooperative.

CONSTATATIONS

A. Besoins et problèmes de logement des Autochtones à Edmonton et à Winnipeg

La recherche a cerné un certain nombre de questions dominantes auxquelles font face les Autochtones en milieu urbain voulant accéder à un logement.

1. Les collectivités autochtones à Edmonton et à Winnipeg sont plus jeunes, ont des revenus plus bas, connaissent des taux de pauvreté plus élevés et ont un niveau d'instruction moins élevé que les populations municipales en général.

C'est à Edmonton et à Winnipeg qu'on trouve les plus fortes concentrations d'Autochtones du Canada vivant en milieu urbain. Plus de la moitié des ménages autochtones d'Edmonton et de Winnipeg ont des revenus inférieurs au seuil de faible revenu (SFR) de Statistique Canada et le nombre de ménages autochtones de ces villes qui vivent dans la pauvreté est plus élevé que la moyenne nationale. En plus, le revenu individuel annuel moyen des Autochtones à Edmonton et à Winnipeg est nettement inférieur au revenu moyen des individus non autochtones. Dans les deux villes, c'est dans de la tranche d'âge de 0 à 14 ans, suivie de la tranche de 24 à 44 ans qu'on trouve le plus grand nombre d'Autochtones.

Beaucoup n'ont pas de titres de compétence comme un diplôme d'études secondaires, ont peu de compétences reliées à une profession particulière et n'ont pas de solides antécédents d'emploi. Pour ces raisons, il est difficile pour de nombreux travailleurs autochtones de trouver un emploi viable et intéressant. Par conséquent, beaucoup acceptent un emploi mal rémunéré ou dépendent du soutien du revenu provincial. Aussi bien à Edmonton qu'à Winnipeg, les spécialistes et les répondants au sondage auprès des ménages ont dit être d'avis que le revenu tiré de l'une ou l'autre de ces sources est insuffisant pour répondre aux besoins essentiels, ce qui augmente la demande de logements subventionnés.

Les répondants à l'enquête sur les ménages ont indiqué que les emplois mal rémunérés et précaires de nombreux Autochtones créent des obstacles au logement. La plupart des spécialistes consultés à Edmonton ont fait remarquer que le salaire minimum en Alberta (5,90 $ de l'heure) et les bas salaires versés aux travailleurs non qualifiés et semi-qualifiés en Alberta sont insuffisants pour permettre à une personne de gagner assez d'argent pour payer les loyers exigés sur le marché pour des logements acceptables. Quelques uns des spécialistes consultés à Winnipeg ont fait des observations semblables concernant le salaire minimum du Manitoba (7 $ de l'heure) et la pauvreté en rapport avec le logement.

Les spécialistes ont parlé du besoin d'accroître les occasions d'éducation et de formation dans les collectivités autochtones en milieu rural et urbain afin de permettre aux travailleurs autochtones d'acquérir les compétences requises pour obtenir un emploi valable et gagner un revenu stable.

2. Il n'y a pas assez de choix de logements à Edmonton et à Winnipeg pour les familles autochtones ayant des revenus fixes et faibles.

Les listes d'attente de logements subventionnés des organismes de logement autochtones et des sociétés d'habitation municipales sont longues. Bien qu'il y ait amplement de logements à louer aussi bien à Edmonton qu'à Winnipeg, les loyers du marché pour les appartements et les maisons individuelles ont tendance à être trop élevés pour la plupart des individus et des familles à faible revenu. Le manque de logements subventionnés et de logements locatifs abordables a augmenté le risque de nombreuses familles et personnes à faible revenu de se retrouver sans abri.

L'Edmonton Capital Region Housing Corporation a 4 500 logements individuels occupés et une liste d'attente d'environ 1 800 familles. L'Amisk Housing Corporation a 96 maisons et duplex entièrement occupés et une liste d'attente de 1 600 familles, alors que la Métis Urban Housing Corporation compte 416 logements occupés et une liste d'attente de 621 familles. Selon les représentants des organismes de logement subventionné, l'attente moyenne pour un logement subventionné est d'environ trois ans.

Les répondants à l'enquête auprès des ménages ont clairement indiqué que le manque de logements locatifs abordables était un problème. À Edmonton, 67 % des répondants ont dit qu'il n'y avait pas suffisamment de logements abordables sur le marché locatif privé, alors que 58 % des répondants à Winnipeg ont indiqué qu'il s'agissait d'un problème considérable. De même, 42 % des répondants à Edmonton et 45 % de ceux de Winnipeg étaient d'avis qu'il n'y a pas suffisamment de logements subventionnés disponibles. La majorité des répondants à Edmonton et à Winnipeg ont aussi affirmé que les coûts moyens de la location d'un logement ou du remboursement d'un emprunt hypothécaire étaient au-dessus de leurs moyens.

3. Il n'y a pas assez de logements pour les grandes familles, ce qui cause du surpeuplement.

Tant à Edmonton qu'à Winnipeg, la majorité des appartements locatifs ont moins de deux chambres. Il y a relativement peu de logements subventionnés et d'appartements locatifs du marché qui ont trois chambres ou plus. Les taux d'inoccupation des logements de trois chambres ou plus sont plus bas que ceux des logements plus petits. Beaucoup d'Autochtones ont une grande famille nucléaire et vivent avec des membres de leur famille élargie et des amis. Il existe une forte demande de grands logements locatifs de trois chambres ou plus et la demande est supérieure à l'offre, ce qui entraîne le surpeuplement.

Les organismes de logement subventionné appliquent des lignes directrices qui limitent le nombre de personnes par logement, en conformité avec la Norme nationale d'occupation. Selon des spécialistes consultés à Edmonton et à Winnipeg, beaucoup de familles se voient refuser un logement subventionné parce que le nombre de chambres dans les logements disponibles n'est pas suffisant compte tenu de la taille ou de la composition de leur famille. En plus, certaines familles ont été expulsées de logements subventionnés parce que d'autres membres de leur famille et des amis non approuvés avaient emménagé avec eux et créé des conditions de surpeuplement.

4. La discrimination nuit aux Autochtones à la recherche d'un logement, quels que soient leurs besoins de logement ou leur niveau de revenu.

Les documents examinés, les spécialistes consultés et les répondants à l'enquête auprès des ménages ont tous indiqué que la discrimination a un effet sur les choix de logement auxquels les ménages autochtones ont accès. Les types de discrimination comprennent la discrimination se fondant sur le revenu et l'emploi, la race, l'âge, le sexe, la taille de la famille et les pratiques culturelles (voir la figure 1).

Selon les spécialistes consultés, les ménages autochtones croyaient être victimes de discrimination sur le marché du logement de la part des banques et d'autres établissements financiers comme les courtiers en prêts hypothécaires, les compagnies d'assurance et les agents immobiliers. Toutefois, l'examen de la documentation a révélé peu de recherches empiriques portant sur une discrimination présumée de la part de ces agents et institutions.

Beaucoup de répondants à l'enquête auprès des ménages ont fait remarquer que divers types de discrimination nuisaient à leur capacité d'accéder à un logement. À Edmonton, les locataires de logements subventionnés ont plus souvent indiqué avoir fait l'objet de discrimination de la part des propriétaires bailleurs, des institutions financières et des résidents du quartier que les locataires de logements du marché et les propriétaires occupants. À Winnipeg, les propriétaires occupants ont été plus nombreux que les locataires à mentionner la discrimination en tant qu'obstacle à l'accès au logement.

Type de discrimination	**Résultat : Obstacles au logement locatif rencontrés par des**
• Discrimination fondée sur le revenu	• bénéficiaires du soutien du revenu provincial, d'un financement de bande ou d'assurance emploi • personnes qui n'ont pas de compte bancaire
• Discrimination fondée sur la situation d'emploi	• chômeurs ou travailleurs sous employés
• Discrimination fondée sur la famille	• personnes ayant ou même qu'on présume avoir beaucoup d'enfants ou de grandes familles étendues
• Discrimination raciale	• personnes qui semblent être d'ascendance autochtone
• Discrimination fondée sur le sexe	• mères seules
• Discrimination fondée sur l'âge	• jeunes adultes
• Discrimination culturelle	• familles autochtones parce qu'on suppose que les Autochtones n'ont pas assez de connaissances de base de la vie urbaine pour entretenir la propriété et être de bons locataires

Figure 1 Types de discrimination signalés par les répondants à l'enquête auprès des ménages

Certains organismes de logement autochtones d'Edmonton qui fournissent des logements à loyer proportionné au revenu ont dit s'être heurtés à une résistance de la part de la communauté locale lorsqu'ils ont tenté d'acheter des logements. Les membres de la collectivité ont insisté pour que l'organisme convoque une réunion d'information communautaire, construise des clôtures autour de la propriété ou surveille de près les locataires.

5. Beaucoup d'Autochtones n'ont pas de relation établie avec une institution financière ni de références crédibles pour les propriétaires bailleurs.

Selon les entrevues menées auprès de spécialistes et les répondants à l'enquête auprès des ménages, certains Autochtones n'ont pas de compte bancaire en raison d'incidents réels ou perçus de discrimination. On a aussi fait remarquer que beaucoup d'Autochtones ont de la difficulté à obtenir un logement locatif parce qu'ils n'ont pas de références crédibles récentes. C'est le cas notamment des individus et des familles qui ont récemment quitté une communauté rurale des Premières nations pour s'établir en ville et qui n'ont pas d'antécédents établis d'activités bancaires ou de location.

6. Les populations les plus vulnérables vivent dans des conditions de logement instables.

Des sous groupes marginalisés au sein de la communauté autochtone ont tendance à risquer plus que d'autres de se retrouver sans abri. Les individus touchés par le chômage chronique ou le sous emploi, des problèmes d'alcool et d'autres drogues, des problèmes de santé chroniques ou une instabilité familiale ont de la difficulté à obtenir et à conserver un logement convenable.

Selon les spécialistes consultés, il existe un besoin non satisfait de choix de logements avec services de soutien. De plus en plus de familles et d'individus autochtones ont besoin de services qui allient un logement sûr et approprié avec des services de formation professionnelle, d'orientation, d'aide à la famille et de soins de santé. En plus, des populations ayant des besoins spéciaux, comme les enfants venant de familles en conflit avec la justice, ont besoin de types de logement qui n'existent pas à l'heure actuelle.

7. Mises ensemble, les difficultés auxquelles font face les ménages autochtones rendent cette communauté vulnérable aux cycles d'itinérance.

Tant à Edmonton qu'à Winnipeg, les nombres réels et estimatifs de personnes sans abri indiquent que beaucoup de sans abri sont autochtones. De multiples sources de données consultées pour cette recherche indiquent que la combinaison des difficultés que rencontrent les Autochtones en matière de logement concoure à rendre les individus et les familles autochtones vulnérables aux cycles d'itinérance.

On s'attend à ce que les besoins en logements abordables augmentent à mesure que la population autochtone urbaine grossit. À moins qu'on relève les défis que présentent l'éducation et l'emploi au sein de la collectivité autochtone, la plupart des ménages autochtones auront de la difficulté à payer le loyer du marché.

8. Caractéristiques des logements et des quartiers occupés par les ménages autochtones.

La recherche a révélé une forte demande de logements abordables dans les quartiers ayant une proportion élevée de ménages autochtones. Ces quartiers ont les caractéristiques suivantes :

- vieux quartiers bien établis ayant un parc de logements vieillissants et mal entretenus (à Winnipeg, les logements dans les vieux quartiers ont tendance à être très vieux et délabrés)
- principalement des logements locatifs subventionnés ou du marché privé n'ayant que les appareils de base
- zones du centre ville offrant un bon accès au transport en commun
- généralement dangereux et affichant une incidence élevée de crimes (à Winnipeg, les répondants ont mentionné une incidence élevée d'activités liées aux gangs et de party houses (semblables à des piqueries, où les locataires utilisent et vendent des drogues illicites)
- des résidents ayant une variété d'antécédents ethniques et culturels, dont une grande proportion sont des ménages autochtones et immigrants (le nombre de répondants à l'enquête auprès des ménages qui ont dit vivre dans des zones ethniques et culturelles mixtes était plus élevé à Edmonton qu'à Winnipeg) et
- de fortes proportions de ménages à revenu faible et modéré.

Généralement, comparativement aux locataires de logements subventionnés et du marché, davantage de propriétaires occupants ont dit :

- vivre dans un quartier très sûr et se sentir très en sécurité dans leur quartier
- vivre dans des maisons ayant une surface habitable de 1 000 pieds carrés ou plus
- avoir des appareils et des systèmes électriques et de plomberie en excellent état de marche et
- être très satisfaits de leurs conditions de logement.

Toutefois, tant à Edmonton qu'à Winnipeg, les locataires de logements subventionnés ont indiqué vivre dans des logements plus neufs (40 ans ou moins) que ceux qu'occupaient les propriétaires occupants et les locataires non aidés.

9. Avis et perceptions des Autochtones concernant l'accession à la propriété

Selon Statistique Canada, environ 65 % de la communauté autochtone de Winnipeg et 71 % des ménages autochtones d'Edmonton louent leur logement[5]. Les familles et les individus louent un logement parce qu'ils n'ont pas les moyens d'acheter une maison en raison d'une insuffisance de fonds attribuable à un manque d'éducation et de compétences liées à une profession particulière, d'emplois mal rémunérés et précaires et d'autres obstacles à l'obtention d'un emploi durable et valable.

Les spécialistes consultés ont indiqué qu'il y a un nombre croissant de professionnels autochtones ayant un emploi stable et les moyens financiers nécessaires à l'achat d'un logement. Les raisons avancées pour expliquer pourquoi un grand nombre de ces ménages n'achètent pas de logement comprennent une insuffisance :

- des économies nécessaires pour faire une mise de fonds
- des connaissances concernant l'accession à la propriété
- de l'information concernant le processus d'achat d'un logement et
- d'intérêt pour la propriété résidentielle.

Les ménages autochtones semblent préférer louer un logement parce que cela leur assure une plus grande mobilité et leur permet de retourner plus facilement dans une communauté des Premières nations. En plus, les systèmes de propriété privée ne sont pas courants dans les communautés des Premières nations, alors les individus qui viennent de s'installer en ville pourraient ne pas connaître le concept de la propriété résidentielle ou de l'accession à la propriété en tant que moyen de se constituer un avoir propre, ou ne pas s'y intéresser.

La majorité des répondants à l'enquête auprès des ménages et des spécialistes étaient d'avis que la propriété serait bénéfique et souhaitable pour les ménages autochtones urbains et ont mentionné plusieurs approches destinées à faciliter l'accession à la propriété parmi les ménages autochtones admissibles. Ces approches comprenaient l'aide pour la mise de fonds, l'information sur la propriété résidentielle, le soutien de l'acquisition de compétences en gestion financière et un soutien tout au long du processus d'achat d'un logement. Pour être efficaces, il faudrait que les stratégies et programmes reflètent les préférences des Autochtones en matière de logement, leurs valeurs et leurs traditions.

Dans le cas des ménages autochtones qui ne répondent pas encore aux critères pour l'accession à la propriété, les répondants ont mentionné le besoin de programmes et de services complémentaires pour venir à bout des obstacles à l'emploi et des problèmes connexes liés à l'éducation et à la santé. Les programmes et les services devraient être intégrés et tenir compte de divers niveaux d'obstacles et de besoins liés au logement, soit progressivement ou simultanément.

B. Initiatives visant l'accession à la propriété à Edmonton et à Winnipeg

À Edmonton, il y a des ateliers d'information sur l'accession à la propriété qui ciblent spécifiquement les participants autochtones. Les responsables d'un programme d'information sur l'accession à la propriété orienté vers les ménages à revenu faible et modéré travaillent avec les responsables du programme d'ateliers pour fournir des renseignements et des services de soutien aux Autochtones que l'achat d'un logement intéresse.

À Winnipeg, un certain nombre d'initiatives de revitalisation des quartiers comprennent des programmes de logement abordable. Les services d'accession à la propriété comprennent les programmes de location avec option d'achat, l'aide à la mise de fonds et la formation sur l'accession à la propriété. Grâce à ces programmes, un certain nombre de ménages autochtones sont devenus propriétaires occupants.

Les représentants de programmes d'accession à la propriété ont mentionné plusieurs pratiques exemplaires et leçons, dont les suivantes :

- les initiatives destinées aux communautés autochtones devraient être conçues, planifiées et mises en œuvre par des organisations dirigées par des Autochtones
- les conseils, la formation et un soutien relatif à l'accession à la propriété profitent aux ménages à revenu faible et modéré
- pour connaître du succès, les modèles de logement doivent être holistiques et intégrer les besoins de logement dans les collectivités rurales et des Premières nations et les besoins de logement en milieu urbain et
- les programmes de logement doivent faciliter l'indépendance, la confiance et l'autonomie.

Le programme HOME (Edmonton)

Le programme HOME d'Edmonton est une initiative autonome dont le coût de mise en œuvre est faible et qui compte sur la participation et le soutien communautaires. On ne s'attend pas à ce que les participants versent des droits pour le programme ou aident à payer d'autres coûts.

Certains participants au programme sont devenus des propriétaires occupants, alors que d'autres ont indiqué que maintenant qu'ils connaissent mieux le processus d'accession à la propriété, ils ont plus confiance en leur capacité d'acheter un logement tôt ou tard. Le programme HOME a révélé que les gens constituent un moins grand risque financier lorsqu'on les renseigne et qu'on les soutient.

5 Les spécialistes interrogés estimaient que ces pourcentages étaient beaucoup plus élevés.

La Central Edmonton Community Land Trust (CECLT) (Edmonton)

La Central Edmonton Community Land Trust, ou CECLT, est une fiducie foncière collective sans but lucratif qui a été constituée en personne morale en 1998 et qui se fonde sur les modèles de logement communautaire abordable mis au point et en œuvre aux États Unis.

La CECLT a commencé par acheter dans le centre ville 17 propriétés dans un état inférieur aux normes exigées et ayant besoin de rénovations avant de pouvoir être occupées. Le Low Income Capital Assistance Program de la Ville d'Edmonton, le Programme d'aide à la remise en état des logements de la SCHL et un emprunt à court terme de l'Inner City Housing Society ont donné à la fiducie le financement nécessaire. Les premiers locataires participant au programme de location avec option d'achat ont emménagé dans les logements en 2000 et aucun n'a encore fait la transition vers la propriété de son logement.

Les Aboriginal Homeownership Workshops (Edmonton)

C'est une femme autochtone de la localité qui a dirigé l'élaboration de ces ateliers sur l'accession à la propriété à l'intention des Autochtones. Le premier a eu lieu à Edmonton en septembre 2003 au Canadian Native Friendship Centre et d'autres ateliers ont été donnés au Northern Alberta Institute of Technology et à la Bent Arrow Traditional Healing Society.

Les ateliers visent à renseigner les Autochtones de la région d'Edmonton sur les processus d'achat et d'entretien d'un logement. Environ 141 personnes y ont assisté et 16 d'entre elles ont acheté un logement. Dans des évaluations de suivi officieuses, tous les propriétaires occupants ont déclaré qu'ils n'auraient pas acheté de logement s'ils n'avaient pas assisté aux ateliers. D'autres qui n'ont pas encore accédé à la propriété ont dit qu'ils sont mieux informés et qu'ils envisagent d'accéder à la propriété d'ici un an ou deux.

Selon l'animateur du programme, l'information fournie pendant l'atelier donne aux participants plus de confiance en leur capacité de réussir en tant que propriétaires occupants. La renommée du programme augmente et l'animateur a été invité à présenter l'atelier dans toute l'Alberta ainsi que dans d'autres provinces.

Spence Neighborhood Association (SNA) (Winnipeg)

Le principal objectif de la Spence Neighborhood Association (SNA) est de mobiliser et de motiver les gens de Spence pour qu'ils augmentent la santé, la sécurité, l'emploi et le logement dans leur quartier et, par le fait même, qu'ils améliorent son image. Le public cible original du programme était les membres de la communauté en général et sa justification était le grand nombre de maisons aux ouvertures condamnées qui créaient un problème de sécurité et d'esthétique dans la collectivité. Avec le temps, son mandat a changé pour se concentrer sur l'aide aux personnes à revenu faible et modéré ayant besoin de logement.

La SNA a commencé par acheter et rénover 12 propriétés de faible valeur ayant besoin de rénovations et d'entretien. Ces propriétés ont ensuite été affectées à des individus et à des familles répondant aux critères d'un programme de location avec option d'achat. La SNA a eu des problèmes à maintenir sa source de financement pour l'achat et la rénovation de maisons de ce genre, étant donné les critères d'admissibilité et les règlements sur le financement de plus en plus rigoureux des programmes de location de logements avec option d'achat. Pendant les deux dernières années, la SNA a modifié son mode de prestation de service et se concentre maintenant sur la construction de maisons neuves plutôt que sur l'achat et la rénovation de vieilles propriétés.

Pendant les deux dernières années, la SNA a construit six maisons neuves et elle a l'intention d'en construire huit autres au cours de la prochaine année. Parmi les 12 propriétés initiales louées avec option d'achat, toutes sont occupées depuis les deux à trois dernières années et les résidents n'ont pris aucun retard dans leurs paiements.

Le principal avantage pour les participants aux programmes de la SNA est l'accession progressive à la propriété. En plus, un représentant du programme a mentionné quelques avantages non prévus, y compris une amélioration globale de l'attrait esthétique du quartier, ce qui a à son tour amélioré le niveau de vie et attiré d'autres personnes dans la collectivité. Les effets négatifs imprévus comprennent une hausse du prix des maisons dans le quartier qui a entraîné une augmentation des coûts liés à la construction et à la rénovation.

Le North End Housing Project (NEHP) (Winnipeg)

À l'origine, le North End Housing Project (NEHP) avait pour but de rénover de vieilles maisons inférieures aux normes exigées dans une collectivité de la zone nord de Winnipeg. Lancé en 1998 par la Community Education Development Authority (CEDA), le NEHP a commencé par l'achat de sept propriétés dans deux des quartiers ayant le revenu le plus bas où les conditions de logement étaient inférieures aux normes exigées à Winnipeg : William Whyte et Lord Selkirk Park.

Dans le cadre du NEHP, on achète des maisons délabrées et on construit des maisons neuves dans la collectivité pour les vendre ou les louer avec option d'achat. Le travail de construction est réalisé par les participants à un projet de création d'emplois du NEHP, qui offre des expériences d'apprentissage aux résidents du quartier qui ont été libérés de prison et que cette expérience de travail intéresse. En plus, les matériaux usagés provenant des propriétés rénovées sont vendus à une entreprise de recyclage des matériaux de construction qu'exploite le même groupe communautaire pour aider à générer des fonds pour le projet.

Une fois les travaux terminés, les maisons rénovées ou nouvellement construites sont mises à la disposition de ménages de la collectivité ayant un revenu inférieur au SFR de Statistique Canada. Bien qu'une cote de solvabilité positive améliore l'admissibilité des demandeurs au programme, elle n'est pas obligatoire à la condition que le demandeur puisse démontrer sa capacité de faire les paiements nécessaires à l'achat de la maison et qu'il manifeste un engagement de base à l'égard de l'amélioration du quartier.

On exige aussi que les participants fassent une contribution en travail au programme sous forme d'environ 15 heures de travail bénévole par année. Pour se conformer à cette exigence, ils peuvent faire partie de comités du conseil d'administration ou participer à d'autres initiatives axées sur le quartier.

On atteint les clients éventuels par la distribution de dépliants et d'affiches dans les quartiers pertinents, ainsi que par le bouche à oreille.

Les changements positifs visibles qui se sont produits dans la collectivité par suite des activités du NEHP ont amené les membres de la communauté à participer de plus en plus à la santé de leur quartier. Par exemple, le NEHP a créé un programme de prévention du crime qui faisait appel à dix ex délinquants pour prévenir le crime dans le quartier. Ces individus travaillaient pour assurer la sécurité de la communauté et étaient des employés payés du programme. Même si les effets de cette stratégie de prévention du crime n'ont pas été mesurés officiellement, les ex délinquants n'ont pas récidivé depuis la mise en œuvre du programme il y a trois ans.

La Winnipeg Housing Rehabilitation Corporation (WHRC)

La Winnipeg Housing Rehabilitation Corporation (WHRC) est une société d'habitation sans but lucratif municipale établie par le Conseil municipal en 1977. Son mandat est d'acquérir et de rénover de vieux immeubles pour fournir des logements abordables de qualité à des personnes à revenu faible ou modéré voulant les acheter, les louer ou les louer avec option d'achat, surtout dans le centre ville de Winnipeg.

La WHRC a aidé à mettre plus de 500 logements à la disposition des personnes dans le besoin en subventionnant les paiements de loyer, en créant des relations de location avec option d'achat avec les locataires et en rénovant des maisons en vue de leur vente. L'initiative la plus importante de la WHRC est l'offre de logements locatifs à loyer proportionné au revenu.

La WHRC a pris plusieurs mesures pour aider ses clients à composer avec les responsabilités de la propriété résidentielle. Elle offre des conseils au moyen d'ateliers éducatifs qui décrivent les questions courantes à examiner lorsqu'on achète ou entretient une maison ainsi que des conseils individuels personnalisés. Ces initiatives ont aidé les clients à acquérir des connaissances importantes concernant le processus d'achat et d'entretien d'une maison.

La WHRC conçoit actuellement une vidéo multilingue pour renseigner les locataires et propriétaires occupants éventuels. Elle vise à informer les locataires de leurs droits et responsabilités et à décrire les questions courantes que pourraient rencontrer les propriétaires occupants éventuels. Par cette vidéo, la WHRC veut compléter les ateliers éducatifs et l'aide individuelle qu'elle offre actuellement.

Ces initiatives de la WHRC ont amélioré un certain nombre de propriétés délabrées et ont revitalisé l'apparence du quartier. On croit que le niveau de sécurité a augmenté et d'autres propriétaires occupants ont amélioré l'aspect de leur maison. Un des principaux avantages mentionnés était la création de logements comprenant plus d'espace habitable pour accueillir les grandes familles.

La Payuk Inter-Tribal Co-Op (Winnipeg)

La Payuk Inter-Tribal Co-Op offre un milieu de vie sûr et une atmosphère communautaire aux résidents autochtones de Winnipeg, notamment des femmes et leurs enfants. L'immeuble qu'exploite Payuk comprend 42 logements subventionnés qui sont offerts à des membres présélectionnés et approuvés de la coopérative. En interdisant l'alcool et les drogues dans l'immeuble, beaucoup de parents seuls ont obtenu un environnement conforme à leurs valeurs qui offre aussi un logement abordable de qualité.

Selon le gestionnaire de la propriété, la coopérative Payuk atteint ses buts et objectifs. Il y a des réunions régulières du conseil d'administration qui traitent des affaires courantes, les finances sont saines et la longue liste d'attente est considérée comme une indication du succès de la coopérative. La longévité de la coopérative (environ 15 ans) est également un signe positif de l'impact de Payuk.

CONCLUSIONS

Globalement, voici quelques-uns des principaux thèmes cernés qui ont trait aux besoins actuels et futurs en matière de logement :

- La population autochtone urbaine est plus jeune et croît plus rapidement que la population canadienne en général
- Il y a une classe moyenne croissante d'Autochtones urbains qui pourraient devenir des propriétaires occupants si on leur donnait l'information et le soutien appropriés
- La facilitation de l'accession à la propriété pour les ménages à revenu faible et modéré exige une approche à multiples facettes qui comprend l'éducation, l'orientation et un soutien, de même qu'une aide financière
- Les programmes qui cherchent à régler les problèmes de logement des Autochtones en milieu urbain doivent tenir compte des conditions et réalités des communautés rurales des Premières nations, parce que les problèmes sont reliés entre eux et que beaucoup de gens déménagent à maintes reprises des centres urbains aux communautés des Premières nations et de ces communautés à la ville
- Les communautés autochtones urbaines et rurales ont besoin d'occasions d'éducation et d'emploi afin de créer une stabilité dans leurs familles et leurs collectivités, ce qui produirait des conditions favorables à la propriété résidentielle.

Publications connexes (gratuites)

L'achat d'une maison étape par étape (numéro du produit 61143)

Guide de l'habitation coopérative (à l'adresse Internet http://www.cmhc.ca/fr/acloclo/aclo/guhaco/index.cfm)

Votre guide pour la location d'un logement (adresse Internet http://www.cmhc.ca/fr/acloclo/loclo/index.cfm)

Série sur le logement selon les données du recensement de 2001. Numéro 6 : Ménages autochtones (numéro du produit 63696)

Publications connexes (payantes)

Votre maison : L'entretien et la réparation (numéro du produit 61210)

Manuel du propriétaire occupant (numéro du produit 62096)

Directrice de projet de la SCHL : Marcelle Marie Gareau

Rapport de recherche : An Exploration of Housing Options for Aboriginal People in Edmonton, Alberta and Winnipeg, Manitoba

Consultants pour la recherche : R.A. Malatest & Associates Ltd, Edmonton (Alberta). Chercheuse principale : Lesley Just.

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

©2005, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 29-09-05

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

64901